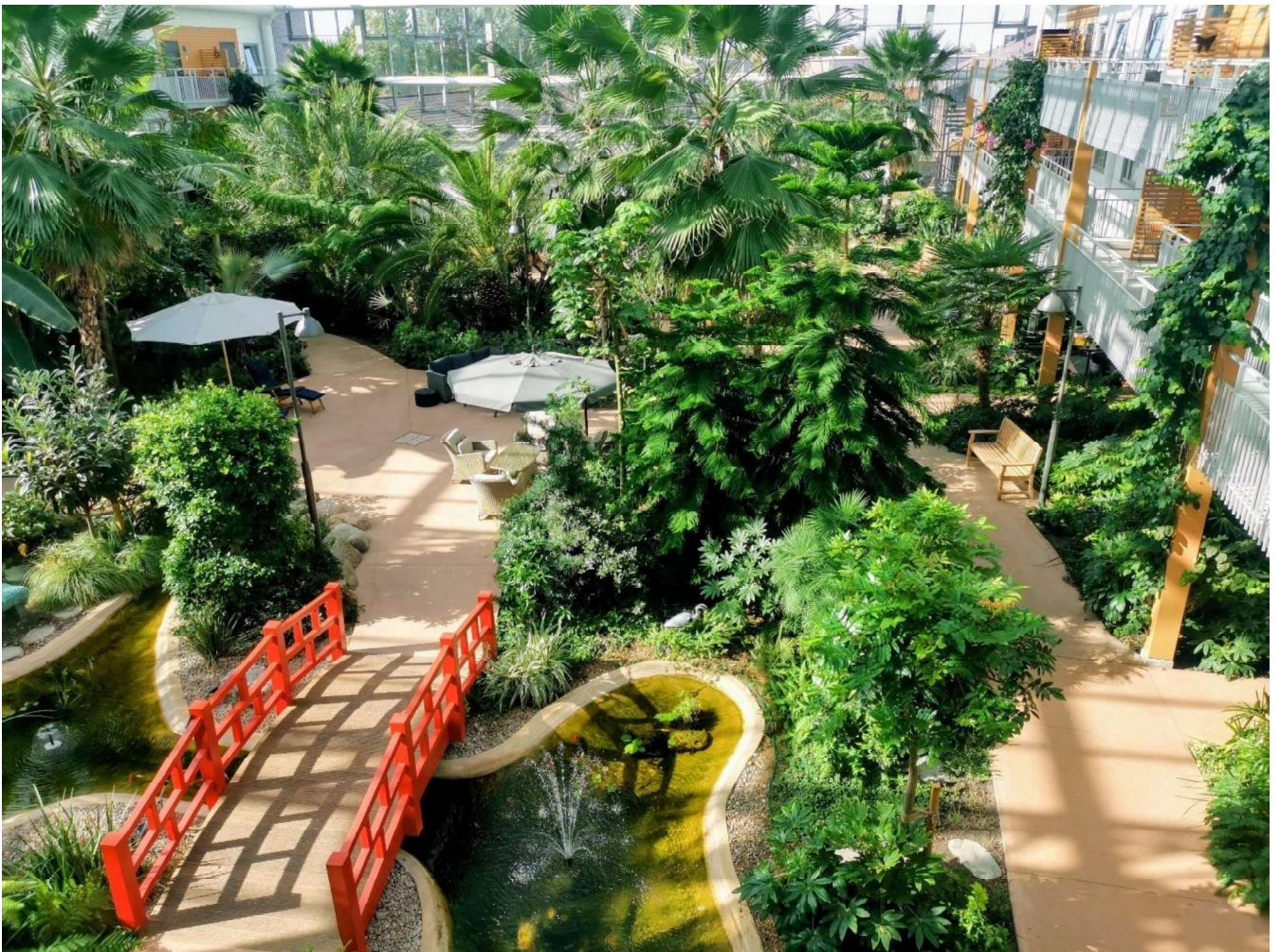


Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bovieran Staffanstorp
Org nr: 769632-5377

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Bovieran Staffanstorp får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorps Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-26.

Årets resultat är högre jämfört med föregående år. Kostnaderna är i stort jämna med föregående år medan årsavgifterna har utgjort den största skillnaden. Intäkterna har på totalen ökat med ca 466 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 490 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 304 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stanstorp 5:377 i Staffanstorps kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 54 st lägenheter, 1 gästlägenhet, 1 gemensamhetslokal med kök samt ett stort atrium med damm och exotiska växter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adress är Vendelvägen 24 i Staffanstorp.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har under året kompletterat med flera nya laddplatser för elbil samt påbörjat installationen av individuell mätning och debitering för samtliga lägenheter.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	39
2 rum och kök	15

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	46	Med värmaruttag
Antal p-platser	8	Parkeringar laddplats
Antal p-platser	7	Gästparkeringar varav 4 st med värmaruttag
Antal lokaler	1	Gästlägenhet
Antal lokaler	1	Gemensamhetslokal med kök

Total tomtarea 7 832 m²

Total bostadsarea 4 273 m²

Uthyrningsbar lokalyta 38 m²

Årets taxeringsvärde 103 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 100 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 92 tkr och planerat underhåll för 31 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Övrigt (vinterträdgård)	31 491

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Philipp Karlsson	Ordförande	2026
Jan-Erik Lennartsson	Vice ordförande	2027
Lennardh Nilsson	Ledamot	2027
Arne Persson	Ledamot	2026
Rita Tammelin	Ledamot	2026
Owe Voss	Ledamot	2027 Bortgången

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Bert Persson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Persson	2026
Johnna Hansson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 039 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

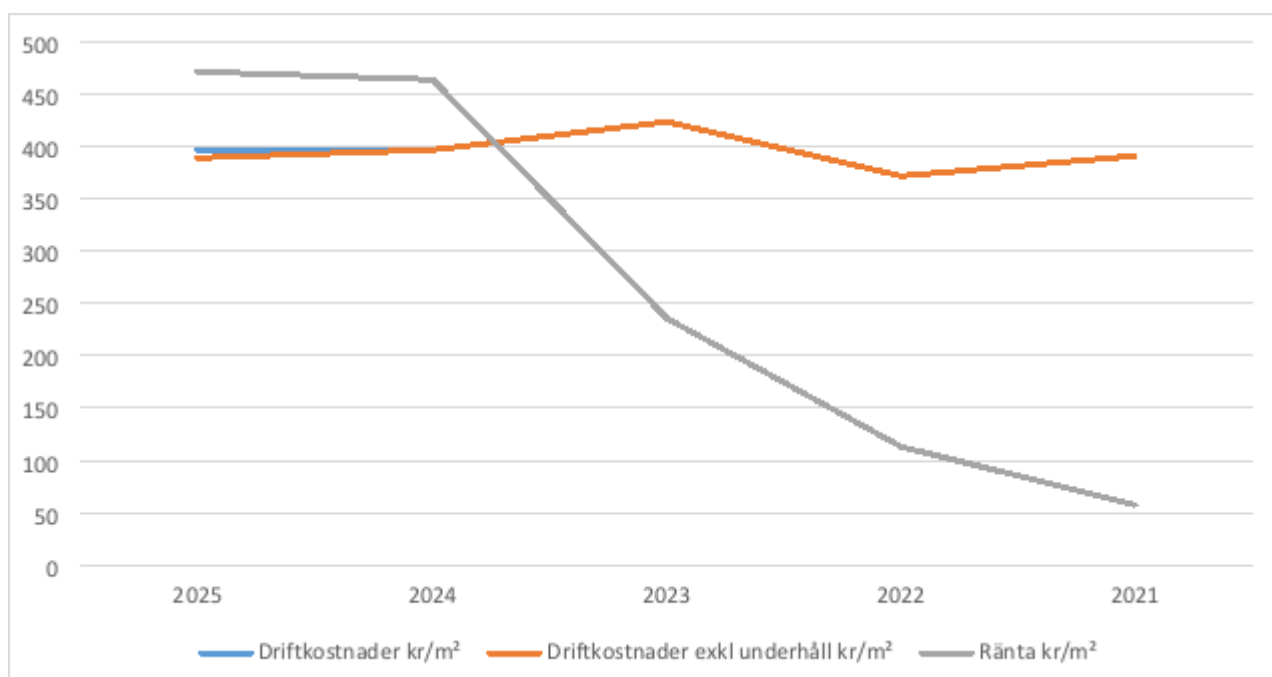
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 862	4 466	3 783	3 280	2 021
Rörelsens intäkter	4 873	4 467	3 850	3 295	3 876
Resultat efter finansiella poster*	-2 193	-2 217	-1 842	-1 639	-918
Årets resultat	-2 193	-2 217	-1 842	-1 639	-918
Resultat exkl avskrivningar	304	258	490	693	636
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	42	10	191	493	437
Balansomslutning	181 654	183 599	186 167	188 337	190 480
Årets kassaflöde	676	-224	157	219	823
Soliditet %*	65	65	65	66	66
Likviditet %	10	8	4	4	109
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	91	91	48
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,2	0,3	0,1	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 064	978	819	701	432
Driftkostnader kr/kvm	394	395	423	371	390
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	387	395	423	371	390
Energikostnad kr/kvm*	188	181	172	159	89
Underhållsfond kr/kvm	273	221	163	93	47
Reservering till underhållsfond kr/kvm	61	58	70	47	47
Sparande kr/kvm*	78	60	115	162	149
Ränta kr/kvm	544	462	235	113	57
Skuldsättning kr/kvm*	14 654	14 872	14 960	15 061	15 161
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 784	14 872	14 960	15 061	15 161
Räntekänslighet %*	13,9	15,2	18,3	21,5	35,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultat 2025 innebär förlust. Kostnaderna är jämförbara med föregående år. Driftkostnaderna har ej ökat nämnvärt medan räntekostnaderna har ökat. Årets negativa resultat kan främst förklaras av att intäktsökningen ännu inte varit tillräcklig för att fullt ut täcka verksamhetens totala kostnader. Föreningens framtida åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtagande har föreningen en femårsbudget och framåt budgeterat för att finansiera sina kostnader och på sikt uppnå sparande till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	126 012 000	946 080	-5 345 960	-2 217 089
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 217 089	2 217 089
Reservering underhållsfond		261 558	-261 558	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 491	31 491	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-2 193 418
Vid årets slut	126 012 000	1 176 147	-7 793 116	-2 193 418

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 563 049
Årets resultat	-2 193 418
Årets fondreservering enligt stadgarna	-261 558
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 491
Summa	-9 986 535

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-9 986 535**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 862 245	4 466 098
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 512	600
Summa		4 872 757	4 466 698
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 698 955	-1 688 411
Övriga externa kostnader	Not 5	-450 819	-478 559
Personalkostnader	Not 6	-73 325	-67 412
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 490 013	-2 474 878
Summa rörelsekostnader		-4 720 406	-4 709 261
Rörelseresultat		152 351	-242 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	86	1 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 345 856	-1 976 162
Summa finansiella poster		-2 345 856	-1 974 526
Resultat efter finansiella poster		-2 193 418	-2 217 089
Årets resultat		-2 193 418	-2 217 089



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	179 741 904	182 219 863
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	39 133	88 482
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	48 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		179 829 038	182 308 345
Summa anläggningstillgångar		179 829 038	182 308 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	33	3
Övriga fordringar	Not 14	7 385	160 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	166 783	154 329
Summa kortfristiga fordringar		174 201	315 042
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 651 349	975 565
Summa kassa och bank		1 651 349	975 565
Summa omsättningstillgångar		1 825 550	1 290 607
Summa tillgångar		181 654 587	183 598 952



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	126 012 000	126 012 000	
Fond för yttre underhåll	1 176 147	946 080	
Summa bundet eget kapital	127 188 147	126 958 080	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 793 116	-5 345 960	
Årets resultat	-2 193 418	-2 217 089	
Summa fritt eget kapital	-9 986 535	-7 563 049	
Summa eget kapital	117 201 612	119 395 031	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	47 030 000	47 675 000
Summa långfristiga skulder		47 030 000	47 675 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 142 500	15 873 750
Leverantörsskulder	Not 18	-75 153	174 392
Övriga skulder	Not 19	388 364	8 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	967 264	472 074
Summa kortfristiga skulder		17 422 975	16 528 921
Summa eget kapital och skulder		181 654 587	183 598 952



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	152 351	-242 563
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 497 307	2 474 878
	2 649 658	2 232 315
Erhållen ränta	86	1 636
Erlagd ränta	-2 032 951	-1 799 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	616 793	434 271
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	140 841	-40 765
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	312 219	-150 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 070 034	242 630
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	30 000	-90 000
Investeringar i pågående byggnation	-48 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 000	-90 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-430 000	-376 250
Upptagna lån	53 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-376 250	-376 250
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	675 783	-223 620
Likvida medel vid årets början	975 565	1 199 186
Likvida medel vid årets slut	1 651 349	975 565



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Den genomsnittliga avskrivningen av byggnaden motsvarar 1,4%.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader balkonger	Linjär	40
Byggnader fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad inre ytskikt	Linjär	33
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	50
Byggnad värmesystem	Linjär	50
Laddboxar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 439 520	4 072 932
Hyror, p-platser	261 680	259 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-8 000
Elavgifter	19 392	0
Kabel-tv-avgifter	106 920	106 920
Övriga ersättningar	47 613	35 044
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Summa nettoomsättning	4 871 525	4 466 098

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	1 172	0
Övriga rörelseintäkter	60	600
Summa övriga rörelseintäkter	1 232	600

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-31 491	0
Reparationer	-99 428	-165 643
Försäkringspremier	-65 418	-61 565
Kabel- och digital-TV	-131 697	-130 896
Systematiskt brandskyddsarbete	-835	0
Serviceavtal	-11 129	-17 120
Obligatoriska besiktningar	-31 235	0
Snö- och halkbekämpning	-10 694	-15 218
Förbrukningsinventarier	-68 566	-55 813
Fordons- och maskinkostnader	-289	0
Vatten	-117 938	-111 238
Fastighetsel	-210 850	-181 915
Uppvärmning	-480 099	-482 385
Sophantering och återvinning	-80 332	-73 703
Förvaltningsarvode drift	-358 953	-392 915
Summa driftskostnader	-1 698 955	-1 688 411



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-318 897	-363 736
IT-kostnader	-47 021	-35 025
Arvode, yrkesrevisorer*	-35 438	-15 313
Övriga förvaltningskostnader	-23 249	-19 227
Kreditupplysningar	-2 630	-473
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 820	-10 767
Representation	-6 570	0
Kontorsmateriel	-751	0
Telefon och porto	-2 125	-8 027
Medlems- och föreningsavgifter	0	-20 230
Konsultarvoden	0	-95
Bankkostnader	-3 063	-4 067
Övriga externa kostnader	-2 255	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-450 819	-478 559

*Den högre kostnaden under 2025 orsakas av kostnaden för 2024 lagts under 2025, vilket gör att kostanden för två år redovisas under 2025.

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-62 000	-54 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 995	-4 995
Övriga personalkostnader	0	-1 250
Sociala kostnader	-6 330	-7 167
Summa personalkostnader	-73 325	-67 412

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 477 958	-2 473 360
Avskrivning Installationer	-19 349	-1 518
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 497 307	-2 474 878

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	161
Övriga ränteintäkter	86	1 475
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	86	1 636

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 345 814	-1 975 338
Övriga räntekostnader	-42	-244
Övriga finansiella kostnader	0	-580
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 345 856	-1 976 162

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	164 214 585	164 214 585
Mark	26 697 415	26 697 415
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 912 000	190 912 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 692 137	-6 218 777
	-8 692 137	-6 218 777

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 477 958	-2 473 360
	-2 477 958	-2 473 360

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-11 170 096** **-8 692 137****Restvärde enligt plan vid årets slut****179 741 511** **182 219 863****Varav**

Byggnader	153 044 096	155 522 448
Mark	26 697 415	26 697 415

Taxeringsvärden

Bostäder	103 600 000	100 200 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde**103 600 000** **100 200 000***varav byggnader* 85 000 000 80 000 000*varav mark* 18 600 000 20 200 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	90 000	0
	90 000	0
Årets anskaffningar		
Installationer	30 000	0
Installationer (avser bidrag från naturvårdsverket)	-60 000	90 000
	-30 000	90 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 000	90 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-1 518	0
	-1 518	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-19 349	-1 518
	-19 349	-1 518
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-20 867	-1 518
	-20 867	-1 518
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 867	-1 518
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 133	88 482
Varav		
Installationer	39 133	88 482
Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2025-12-31	2024-12-31
Pågående om- och tillbyggnader	48 000	0
Vid årets slut	0	0
Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	33	3
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	33	3
Not 14 Övriga fordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 173	7 087
Momsfordringar	212	22 500
Övriga kortfristiga fordringar	0	131 123
Summa övriga fordringar	7 385	160 710



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 158	21 102
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 145	100 058
Förutbetald renhållning	423	403
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 330	32 724
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	41
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 728	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 783	154 329

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 651 349	975 565
Summa kassa och bank	1 651 349	975 565

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	63 172 500	63 548 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-319 000	-268 750
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 823 500	-15 873 750
Långfristig skuld vid årets slut	47 030 000	47 675 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,44%	2026-07-14	15 873 750,00	0,00	80 625,00	15 793 125,00
STADSHYPOTEK	3,17%	2027-07-30	15 927 500,00	0,00	53 750,00	15 873 750,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2028-07-30	15 873 750,00	0,00	161 250,00	15 712 500,00
SBAB	4,04%	2029-07-16	15 873 750,00	0,00	80 625,00	15 793 125,00
Summa			63 548 750,00	0,00	376 250,00	63 172 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 15 793 125 kr villkorsändras.

Föreningen ska amortera 453 875 kr under nästa räkenskapsår förutsatt att kommande lån omsätts till samma villkor. Vilket gör att den kortfristiga skulden är 16 142 500kr.

Av den långfristiga skulden förfaller 47 030 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	235 796	164 750
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-310 949	9 642
Summa leverantörsskulder	-75 153	174 392

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	-200	0
Lån under betalning	388 564	0
Clearing	0	8 705
Summa övriga skulder	388 364	8 705

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	489 387	176 482
Upplupna elkostnader	23 193	21 934
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 468	0
Upplupna kostnader för renhållning	16 949	16 349
Upplupna revisionsarvoden	17 625	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	240
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	412 643	257 069
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	967 264	472 074

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Pia Philipp Karlsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jan-Erik Lennartsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lennardh Nilsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Rita Tammelin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Arne Persson,

Min revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Bert Persson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574461622

Dokument

Bovieran 2025 Årsredovisning

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2026-04-02 10:40:32 CEST (+0200) av Niklas

Frisell (NF)

Färdigställt 2026-04-07 15:26:16 CEST (+0200)

Initierare

Niklas Frisell (NF)

Riksbyggen

niklas.frisell@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Ekstrand (HE)

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2026-04-07 15:26:16 CEST (+0200)

Pia Philipp Karlsson (PPK)

Brf Bovieran i Staffanstorp

pia_philipp@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia Philipp Karlsson"

Signerade 2026-04-02 13:04:35 CEST (+0200)

Jan-Erik Lennartsson (JL)

Brf Bovieran i Staffanstorp

lennartsson1101@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-ERIK LENNARTSSON"

Signerade 2026-04-02 16:06:16 CEST (+0200)

Lennardh Nilsson (LN)

Brf Bovieran i Staffanstorp

lennardh.nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Gustav Lennardh Nilsson"

Signerade 2026-04-05 13:12:01 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574461622

Arne Persson (AP)
Brf Bovieran i Staffanstorp
arne.bowe@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARNE PERSSON"
Signerade 2026-04-02 10:46:22 CEST (+0200)

Rita Tammelin (RT)
Brf Bovieran i Staffanstorp
rita.tammelin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RITA
TAMMELIN"
Signerade 2026-04-02 11:09:47 CEST (+0200)

Bert Persson (BP)
Brf Bovieran i Staffanstorp
bertp1940@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERT
PERSSON"
Signerade 2026-04-04 14:59:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bovieran Staffanstorp

Org.nr 769632-5377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Staffanstorp för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bovieran Staffanstorps för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Styrelsen har ordet

Brf Bovieran Staffanstorp

2025-01-01 - 2025-12-31

Förutom konstituerande möte har styrelsen hållit 12 styrelsemöten under året.

Styrelsen har också fortsatt sitt arbete med att få struktur på och styrning av verksamheten. Beslut om införandet av gemensam el togs enhälligt och kommer att införas under början av 2026 genom Infometric

Vi förbereder oss nu inför 5-årsbesiktningen som är bokad till april 2026.

Vi har förlängt en del avtal som gått ut under året.

Under 2025 omsattes vi ett av våra 4 lån (2 hos SBAB och 2 hos Handelsbanken)

Då behovet av att ladda el-bilar och ladd-hybrider ökat under året har vi installerat ytterligare 1 laddbox till de 3 vi redan har.

Framtagning av en underhållsplan slutfördes under året.

För att komma till rätta med trafiken och parkeringen på Vendelvägen, har vi varit i kontakt med kommunen vid åtskilliga tillfällen. Nu har man utfört de utlovade omskyllningarna.

Vår gästlägenhet har varit bokad 98 dygn under året (= 27% uthyrning).

Under året har de olika intressegrupperna (trivsel-, teknik-, trädgårds-, damm- och boulegruppen) återigen gjort ett förtjänstfullt arbete.

· Trivselgruppen har bl.a. arrangerat samkväm med kaffe och semlor, fika vid boulevavslutning, höstfest, våffeldag, musikafton, Luciatåg (som i år blev digitalt) samt glöggmingel.

Alla evenemang har varit mycket välbesökta och bidragit till att medlemmarna lärt känna varandra bättre.

Privata initiativ har också tagits för att ordna julmiddag och nyårsfest för medlemmarna

Teknikgruppen har hanterat de tekniska problem som har dykt upp. Framförallt har man liksom tidigare år lagt en hel del tid på inpasseringssystemen för att få dessa att fungera. Under året har förvånansvärt många taggar slutat att fungera och har fått bytas ut. Gruppen har också fortsatt arbetet med att sänka energikostnaderna.

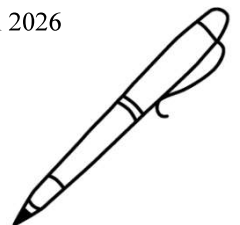
Trädgårds- och dammgrupperna har sett till att deras ansvarsområden har hållit hög standard.

Trädgårdsgruppen har regelbundna trädgårdsskötselträffar.

· Utemiljögruppen har på ett förtjänstfullt sätt sett till att våra gräsmattor har blivit klippta, träden vattnade och rabatterna rensade.

Boulegruppen har under året genomfört turneringar som aktiverat ca hälften av medlemmarna och därmed hjälpt till att skapa en social samhörighet.

Man har bjudit in Bovieran i Svedala till en tävling på Äpplegården Boulecenter den 18 januari 2026



Bostadsrättsföreningen Bovieran Staffanstorp

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Bovieran
Staffanstorp i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

